

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Trnavská cesta 50/A, 821 02 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2103680, SNM/21/076/EP, zo dňa 07.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 144/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku na Fedákovej ulici v Bratislave - parcely číslo 1350 a číslo 1351 zapísané na LV číslo 847 v k.ú. Dúbravka, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účel určenia všeobecnej ceny nájmu.

Počet strán (z toho príloh): 23 (12)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku na Fedákovej ulici v Bratislave - parcely číslo 1350 a číslo 1351 zapísané na LV číslo 847 v k.ú. Dúbravka.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený pre účel určenia všeobecnej ceny nájmu.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 23.11.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 23.11.2021.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2103680, SNM/21/076/EP, zo dňa 07.10.2021
- Situácia s vyznačením predmetných parciel, zadanie
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 14.09.2021

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 847 (pozemok), k.ú. Dúbravka, zo dňa 23.11.2021
- Výpis z LV č. 4207 (stavba), k.ú. Dúbravka, zo dňa 23.11.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 23.11.2021
- Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky
- Úrokové miery z vkladov v EUR, www.nbs.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010

- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť výpočtom na základe všeobecnej hodnoty pozemku, alebo porovnaním. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnaním sa dodržia rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku porovnávacou metódou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť výpočtom na základe všeobecnej hodnoty pozemku, alebo porovnávacou metódou. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej a výnosovej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z Listu vlastníctva č. 847, okres Bratislava IV, katastrálne územie Dúbravka:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (len hodnotené parcely)

Predmetom ohodnotenia sú parcely číslo: 1350 a 1351.

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1350 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4207.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Vlastníkom stavby je Slovenská republika, správca: Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, Fedákova 3, Bratislava, PSČ 841 02, SR.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

- Bez zápisu pre hodnotené parcely.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 23.11.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Pozemok na Fedákovej ulici v Bratislave, k.ú. Dúbravka, parcely číslo: 1350 a 1351.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

- Bez záznamu.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza medzi ulicami Fedákova, Karola Adlera a Repašského v Bratislave IV, m.č. Bratislava - Dúbravka, k.ú. Dúbravka. Jedná sa o stavebný pozemok, ktorý je na LV zapísaný ako zastavaná plocha a nádvorie, resp. ako ostatná plocha. Na pozemku je postavená stavba s.č. 1943 - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum. Väčšiu časť pozemku tvoria plochy zelene. Pozemok tvorí samostatný oplotený areál, s prevádzkovým využitím pre súčasného prevádzkovateľa - Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie. Pozemok je rovinný, prístupný nepriamo z prilahlých ulíc, umiestnený v stabilizovanom území hlavného mesta Bratislava, s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť lokálneho významu. Pozemkom prechádzajú vedenia technickej infraštruktúry

(vodovod a kanalizácia) slúžiace pre potreby existujúcej zástavby. Na prilahlých pozemkoch sú prevažne bytové domy, v širšom okolí sa nachádzajú aj obchodné, prevádzkové, skladové a administratívne stavby, kompletná občianska výstavba a hustá sieť cestných komunikácií s chodníkmi. V blízkosti sa nachádzajú aj všetky objekty občianskej vybavenosti (obchody, reštaurácie, garáže, služby). Na pozemku, resp. v bezprostrednom okolí, sú vybudované pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, internet). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy a električky), ktorých zastávky sú vzdialené do 5 minút pešej chôdze.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, parcela č. 1350 je zastavaná stavbou bývalej materskej školy (Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie) a parcela č. 1351 tvorí prilahlý pozemok a bezprostredné okolie stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Pozemok nemá priamy prístup z verejnej cestnej komunikácie, prístup je po mestských chodníkoch. Pozemkom prechádzajú vedenia technickej infraštruktúry (vodovod a kanalizácia) slúžiace pre potreby existujúcej zástavby. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby, postavenej na tomto pozemku.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemok v k.ú. Dúbravka

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje súčasné využívanie pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako stabilizované územie, s funkčným využitím na občiansku vybavenosť lokálneho významu. Súčasťou územia sú plochy zelene, dopravné a technické vybavenie. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich faktorov vyjadruje zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto časti Bratislavy. Koeficient redukujúcich faktorov zohľadňuje obmedzenia vyplývajúce z druhu novej zástavby podľa územného plánu mesta a chýbajúci priamy prístup autom z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1350	zastavaná plocha a nádvorie	655,00	1/1	655,00
1351	ostatná plocha	2444,00	1/1	2444,00
Spolu výmera				3 099,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre školstvo, so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 2,00 * 0,75$	3,8036
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,8036$	252,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1350	$655,00 \text{ m}^2 * 252,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	165 400,60
parcela č. 1351	$2 444,00 \text{ m}^2 * 252,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	617 158,88
Spolu		782 559,48

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemok v k.ú. Dúbravka

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$\text{VŠH nájmu} = \text{VŠH poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. V tomto prípade je pri výpočte výšky ročného nájmu stanovená doba návratnosti investície v rokoch takým spôsobom, ktorý zohľadňuje síce pomerne dobrú polohu pozemku, avšak s negatívnym vplyvom daného dlhodobého účelu využitia. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky a z úrokových sadzieb termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola do výpočtu stanovená na základe zistených publikovaných aktuálnych úrokových sadzieb z vkladov v komerčných bankách, podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu, resp. priemer sadzieb platných pre právnické a fyzické osoby (všeobecná hodnota).

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	252,520 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,30 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	3 099,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 252,520 * \left[\frac{(1 + 0,0030)^{40} * 0,0030}{(1 + 0,0030)^{40} - 1} \right] * 1,20 = 8,051 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 3\,099,00 \text{ m}^2 * 8,051 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 24\,950,05 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku na Fedákovej ulici v Bratislave - parcely číslo 1350 a číslo 1351 zapísané na LV číslo 847 v k.ú. Dúbravka, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účel určenia všeobecnej ceny nájmu.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemok v k.ú. Dúbravka	8,051	24 950,05
Zaokrúhlene		25 000,00

Slovom: Dvadsaťpäťtisíc Eur/rok

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 24.11.2021

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2103680, SNM/21/076/EP, zo dňa 07.10.2021	1
2. Situácia s vyznačením predmetných parciel, zadanie	1
3. Výpis z LV č. 847 (pozemok), k.ú. Dúbravka, z 23.11.2021	2
4. Výpis z LV č. 4207 (stavba), k.ú. Dúbravka, z 23.11.2021	1
5. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 23.11.2021	1
6. Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk	1
7. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 14.09.2021	3
8. Úrokové miery z vkladov v EUR, www.nbs.sk	1
9. Fotografie z miestnej obhliadky	1
Spolu	12



Objednávka číslo OTS2103680

SNM/21/076/EP

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: FINDEX, s.r.o. Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra "C" KN parc. č. - 1350 - zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 655 m² a pozemku parc. č. 1351, ostatné plochy vo výmere 2444 m², LV č. 847.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 06.10.2021

Schválené dňa: 07.10.2021

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

Karola Adlera

10.

1352/2

1352/1

1340

1341

1342

1355

ihr

Fedkova

1347

1356

134

1357

1350

1349

1359/1

1358

1351

1348

ihr

ihr

ihr

ihr

ihr

ihr

ihr

ihr

ihr

ihr

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

139

ašského

1428

1426

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA
Katastrálne územie: Dúbravka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 23.11.2021
Čas vyhotovenia: 08:30:07

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 847

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
18/ 1	145	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		, 204
26/ 1	778	ostatná plocha	37	2		
26/ 2	615	ostatná plocha	37	1		
163/ 1	451	záhrada	4	2		
164	35	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 164 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6480.						
165/ 1	355	záhrada	4	2		
166/ 4	30	ostatná plocha	37	2		
166/ 7	123	ostatná plocha	37	2		
166/ 8	69	ostatná plocha	37	2		
167/ 1	1778	ostatná plocha	37	2		
167/ 2	190	ostatná plocha	37	1		
167/ 3	1	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 167/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1877.						
168/ 6	340	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
168/ 10	4	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 168/ 10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3847.						
169/ 1	8583	ostatná plocha	37	2		
169/ 2	433	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 169/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6393.						
170	7002	ostatná plocha	30	2		
171/ 1	883	ostatná plocha	37	2		
171/ 3	27	zastavaná plocha a nádvorie	17	2		
171/ 4	152	ostatná plocha	37	2		
171/ 5	184	ostatná plocha	37	2		
172/ 1	678	ostatná plocha	37	2		
172/ 2	157	ostatná plocha	37	1		
172/ 4	16	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 172/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3596.						
172/ 9	254	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
172/ 10	555	ostatná plocha	34	2		
175/ 1	64	záhrada	4	2		
175/ 5	69	záhrada	4	2		
409	552	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 22730/2021						
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 409 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1631.						
410/ 7	8301	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
410/ 8	50	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
563/ 1	2218	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
563/ 2	18	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
563/ 3	6	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
563/ 4	25	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
563/ 6	2	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
573/ 11	53	vodná plocha	11	1		
573/ 13	58	vodná plocha	11	1		
573/ 14	7	vodná plocha	11	1		

- 13 -

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1335/ 3	723	ostatná plocha	29	1		
1336/ 1	2424	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1336/ 3	1192	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1336/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4575.						
1336/ 6	66	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1336/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2392.						
1336/ 7	559	ostatná plocha	37	1		
1336/ 11	939	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1336/ 12	7171	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1336/ 15	1158	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1336/ 32	3	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1336/ 32 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6383.						
1336/ 34	15	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1336/ 34 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6383.						
1336/ 37	140	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1336/ 37 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3035.						
1347	4659	ostatná plocha	29	1		
1348	2322	ostatná plocha	29	1		
1349	559	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1350	655	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1350 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4207.						
1351	2444	ostatná plocha	29	1		
1352/ 1	5168	ostatná plocha	29	1		
1352/ 2	21	ostatná plocha	29	1		
1359/ 1	3072	ostatná plocha	29	1		
1366/ 1	2993	ostatná plocha	37	1		
1366/ 15	22	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1373	1120	ostatná plocha	29	1		
1374	4169	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1380	8257	ostatná plocha	29	1		
1383/ 1	1075	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1384	2646	ostatná plocha	29	1		
1387/ 1	2214	ostatná plocha	29	1		
1387/ 2	1526	ostatná plocha	29	1		
1396	1826	ostatná plocha	37	1		
1397	3515	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1398	1448	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1400	3850	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1411	4401	ostatná plocha	29	1		
1413/ 2	496	ostatná plocha	30	1		
1414	5048	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1415	556	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 22725/2021						
1416	2233	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 22725/2021						
1417/ 1	179	ostatná plocha	37	1		
1417/ 2	16	ostatná plocha	37	1		
1417/ 3	42	ostatná plocha	37	1		
1423	517	ostatná plocha	29	1		
1424	1140	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1425	29308	ostatná plocha	37	1		
1428	2620	ostatná plocha	29	1		
1429	690	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1430/ 1	5249	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1434	4614	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1435	434	ostatná plocha	37	1		
1437/ 1	2464	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
1437/ 28	265	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1437/ 40	1711	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1437/ 43	110	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1437/ 49	492	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA
Katastrálne územie: Dúbravka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 23.11.2021
Čas vyhotovenia: 08:51:21

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4207

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

		Stavby			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1943	1350	11	MŠ-034 Dúbravka/PII		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1943 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 847.

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Slovenská republika 1 / 1
Identifikátor :

Účastník právneho vzťahu: Správca
2 Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie,
Fedákova 3, Bratislava, PSČ 841 02, SR /
IČO : 30795923

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy nehnuteľného majetku štátu zo dňa 23.06.2009, Z-10600/09

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

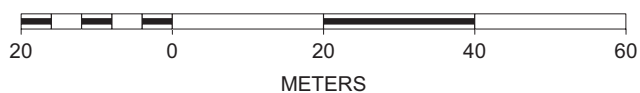
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA
Katastrálne územie: Dúbravka

utorok 23. novembra 2021 8:35



SCALE 1 : 1 000



SITUÁCIA

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Dúbravka > k.ú. Dúbravka

Vytačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Mgr. Sláva Haulíková Palušová

OMV

TU 438911/2021

Váš list číslo/zo dňa
2.9.2021

Naše číslo
MAGS OOUPT 60943
/2021-437327

Vybavuje/linka
Ing. arch. Jakušová

Bratislava
14.9.2021

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadosť zo dňa, Vaše číslo:	2.9.2021, MAGS OMV 60815/21
Substanovisko RTI:	8.9.2021
pozemok parc. číslo:	pozemky registra C KN parc. č. 1350, 1351
katastrálne územie:	Dúbravka
bližšia lokalizácia:	Fedákova ul.
zámer žiadateľa:	Vypracovanie ZP vo veci určenia všeobecnej ceny nájmu

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné parcely, funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu,

telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia.)

Pozemkom parc. č. 1351 prechádzajú vedenia TI slúžiace pre potreby existujúcej zástavby.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie obstarávania územnoplánovacích
dokumentov
Príručná časť č. 1
814 99 Bratislava

Ing. arch. Marta Závodná
vedúca oddelenia

Príloha: stanovisko referátu technickej infraštruktúry
MAG OOUPE – archív, OUIČ – archív

Stanovisko referátu technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN - Centrum pedagogicko-psych. poradenstva	Referent : Pis
Predmet podania	Vypracovanie ZP	
Katastrálne územie	Dúbravka	Parc.č.: 1350,1
Č.j.	PID - MAG0X03PVS7R MAGS OOUPD 60943/21	
TI č.j.	TI/937/21	EIA č. /21
Dátum prijmu na TI	6.9.2021	Podpis ved. ref.
Dátum exped. z TI	8.9.2021	Komu :

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Pozemkom p.č.1351 prechádzajú vedenia TI slúžiace pre potreby existujúcej zástavby.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Dtto

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody : Ing. Peter Tahotný

Dtto

Vodné toky a protipovodňová ochrana : Ing. Elena Pospíšilová

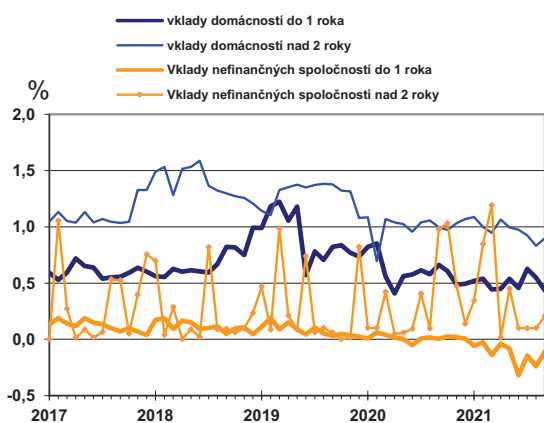
Bez pripomienok.

Úrokové miery z vkladov v EUR

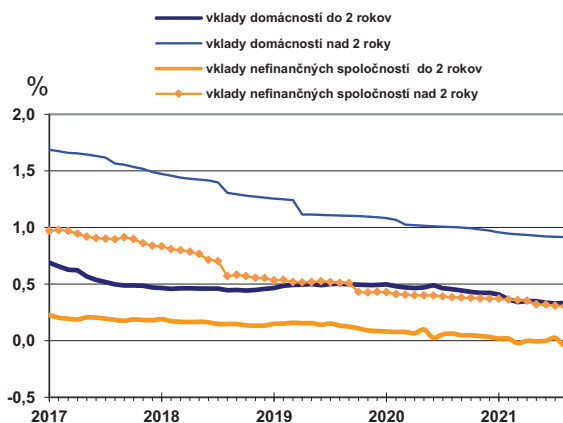
	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo	
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 2 rokov	nad 2 roky		
stavy %										
2020 / 09	0,02	0,45	1,00	0,09	0,01	0,00	0,05	0,38	-	
2020 / 10	0,02	0,43	0,99	0,09	0,01	0,00	0,05	0,38	-	
2020 / 11	0,02	0,42	0,98	0,10	0,01	0,00	0,04	0,37	-	
2020 / 12	0,02	0,42	0,97	0,10	0,01	0,00	0,03	0,37	-	
2021 / 01	0,02	0,41	0,96	0,10	0,01	-0,01	0,02	0,37	-	
2021 / 02	0,02	0,37	0,95	0,10	0,01	-0,01	0,02	0,36	-	
2021 / 03	0,02	0,34	0,94	0,10	0,01	-0,01	-0,02	0,36	-	
2021 / 04	0,02	0,35	0,93	0,10	0,01	0,00	0,00	0,36	-	
2021 / 05	0,01	0,35	0,93	0,11	0,01	0,00	-0,01	0,32	-	
2021 / 06	0,01	0,34	0,92	0,11	0,01	-0,01	0,00	0,32	-	
2021 / 07	0,01	0,33	0,92	0,11	0,01	0,00	0,03	0,31	-	
2021 / 08	0,01	0,33	0,92	0,11	0,01	-0,01	-0,04	0,30	-	
2021 / 09	0,01	0,33	0,87	0,10	0,01	-0,01	-0,05	0,31	-	

	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo		
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou				
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov		nad 3 mesiace	do 1 roka		nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
Nové obchody %											
2020 / 09	0,02	0,66	1,06	1,00	0,09	0,01	0,00	0,01	0,62	0,98	-
2020 / 10	0,02	0,61	1,10	0,97	0,09	0,01	0,00	0,02	0,30	1,03	-
2020 / 11	0,02	0,49	1,12	1,03	0,10	0,01	0,00	0,02	0,92	0,47	-
2020 / 12	0,02	0,49	1,13	1,07	0,10	0,01	0,00	0,01	0,01	0,14	-
2021 / 01	0,02	0,52	0,93	1,09	0,10	0,01	-0,01	-0,06	0,30	0,34	-
2021 / 02	0,02	0,54	1,08	1,00	0,10	0,01	-0,01	-0,03	0,01	0,85	-
2021 / 03	0,02	0,44	1,08	0,95	0,10	0,01	-0,01	-0,14	0,05	1,19	-
2021 / 04	0,02	0,45	1,09	1,07	0,10	0,01	0,00	-0,04	0,05	0,02	-
2021 / 05	0,01	0,54	1,02	0,99	0,11	0,01	0,00	-0,08	0,67	0,45	-
2021 / 06	0,01	0,46	1,01	0,98	0,11	0,01	-0,01	-0,32	0,93	0,10	-
2021 / 07	0,01	0,63	0,99	0,93	0,11	0,01	0,00	-0,15	0,13	0,10	-
2021 / 08	0,01	0,55	0,94	0,83	0,11	0,01	-0,01	-0,24	0,37	0,10	-
2021 / 09	0,01	0,43	0,81	0,90	0,10	0,01	-0,01	-0,11	0,41	0,21	-

Nové vklady



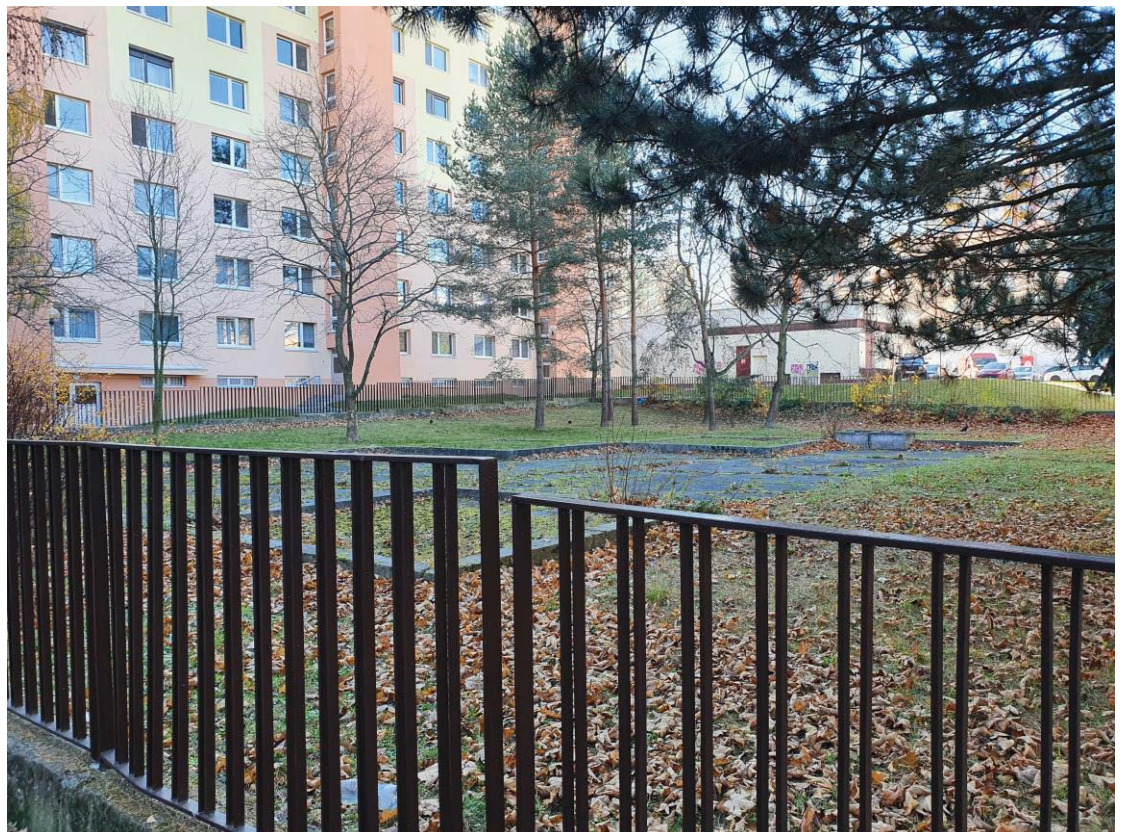
Stavy vkladov



Poznámka: Vklady splatné na požiadanie a vklady s výpovednou lehotou sa chápu ako nové vklady, avšak vykazujú sa ako stav konca referenčného obdobia

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na predmetný pozemok a okolie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 144/2021.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu